

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött a **Bau-Trans 2000 Kft** (adószám: 12003512-2-13, cégjegyzékszám: 13 09 069384) 2700 Cegléd, Budai út 44. szám alatti, mint **bérbeadó** (a továbbiakban: **bérbeadó**) másrészről

név:.....

születési hely:....., **idő:**.....

anya neve.:....., **szem. ig. sz.:**.....

adószám:

e-mail cím:.....**telefon:**.....

állandó lakóhely:.....

tartózkodási hely:.....

mintbérelő (továbbiakban: **bérelő**), továbbá

név:.....

születési hely:....., **idő:**.....

anya neve.:....., **szem. ig. sz.:**.....

adószám:

e-mail cím:....., **telefon:**.....

állandó lakóhely:.....

tartózkodási hely:.....

szám alatti lakos, **mint készfizető kezes** (továbbiakban **kezes, bérbeadó, bérelő és készfizető kezes** együttesen felek) között a mai napon az alábbiak szerint:

1. A szerződés tárgya

A budapesti 16. ker. 105882/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest, 16. ker. Koronafürt utca 44/b. szám alatt található,szint-es sorszámú, 19 m² alapterületű** ingatlan (rész) bérbeadása.

A Bérbeadó bérbe adja, a bérelő(k) bérbe veszi az 1. pontban leírt ingatlan és a lentebb felsorolt berendezési- és felszerelési tárgyak, egyéb ingóságok **egészét / ½-ed /** (a szükséges rész aláhúzendó) lakás céljára határozott időtartamra. A bérleti idő a bérleti szerződés aláírásától számított hónap.

Bérlőtárs:.....

2. Bérleti díj

a./ A bérleti díj összege **Ft/hó**, azaz **Ft** havonta.

b./ A megállapított bérleti díjon felül a bérelő(k) 15.000.-Ft/hó díjat köteles fizetni az a/ pont szerinti bérleti díjon felül az ingatlan használatával összefüggésben felmerülő közüzemi díj (közös költség, víz, csatorna, villany, fűtés, internet) költségekre.

c./ Bérló(k) köteles 2 havi bérleti díjnak megfelelő,Ft, azazforint összeget óvadék címén megfizetni. Bérló(k) tudomásul veszi, hogy az óvadék után járó kamatra nem tarthat igényt. Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés az óvadék megfizetésével egyidejűleg válik hatályossá.

Bérbeadó jelen szerződés lejárta előtt, bérlőnek bérleti díjat nem emelhet.

Szerződő Felek jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés esetleges hosszabbítása esetén a bérleti díj 2. a/ pontban foglaltak szerint történő emelése, vagy az óvadék felhasználása esetén az óvadék összegét a különbség összegével 8 (nyolc) munkanapon belül kiegészíti.

Az óvadék összegét bérbeadó akkor használhatja fel, ha bérló bármelyik, a jelen szerződésben vállalt kötelezettségének határidőben nem tesz eleget. Az óvadék összeg felhasználása nem csorbítja a bérbeadó rendelkezésére álló egyéb jogokat, valamint jogorvoslati lehetőségeket, beleértve azt a jogot, hogy bérlőtől további kártérítést követeljen és/vagy felmondja jelen bérleti szerződését. Az óvadék felhasználása esetén bérló az óvadék összegét bérbeadó felhívására 8 munkanapon belül köteles visszapótolni, kiegészíteni. Amennyiben bérló ezen fizetési kötelezettségének (az óvadék feltöltésnek) nem tesz eleget, ezen mulasztása felmondási oknak minősül bérbeadó részéről. Az óvadék jelen bérleti szerződés megszűnését követően bérlőnek visszajár. Amennyiben a bérlet tárgyát bérló a szerződés megszűntével nem az eredeti, átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített állapotnak megfelelően adja bérbeadó birtokába, úgy bérbeadó az ezen állapot eléréséhez szükséges munkálatokat az óvadék összegét felhasználva elvégeztetheti. Amennyiben azonban az óvadék összege az eredeti állapot helyreállításához nem elégséges, abban az esetben bérló a különbözetet köteles bérbeadó részére megfizetni.

Amennyiben bérló (bármilyen oknál fogva), vagy bérbeadó (pl. a társasházi rend súlyos megsértése, vagy bérleti díj nem fizetése esetén) jelen bérleti szerződést, annak lejárta előtt felmondja, úgy a bérló által fizetett óvadék bérbeadót illeti meg.

3. A bérleti díj fizetése

A bérbeadó a bérló részére havonta 1 db átutalásos számlát állít ki. Bérló a bérleti díjat a bérlemény birtokátruházásának napjától havonta, tárgy hó 15-ig köteles a bérbeadó bankszámlájára átutalni vagy befizetni. Felek megállapodnak, hogy készfizető kezes bérlőnek bérbeadóval szembeni kötelezettségének teljesítéséért készfizető kezesi kötelezettséget vállal. Késedelem esetén bérló és készfizető kezes évi 20 % mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. A teljesítés elszámolására a Ptk. 6:46.§-a alapján kerül sor.

4. A bérlemény használata

Bérló a bérleményt a társasházi rend maradéktalan betartásával, környezete zavarása nélkül jogosult használni.

a./ Az ingatlanban lakás célú tartózkodáson túl más tevékenységet - pld. de nem kizárólagosan üzleti-, kereső tevékenységet nem végezhet, jó erkölcsbe, közízlésbe ütköző magatartást nem folytathat. A bérlemény falain kepeket, bútorokat, egyéb tárgyakat csak a bérbeadó engedélyével lehet feltenni.

Más tevékenység, cél érdekében a bérlemény használata csak bérbeadótól beszerzett előzetes írásbeli engedély alapján és a szükséges hatósági engedélyek, igazolások birtokában kerülhet sor. Fentiek bármelyikének

megszegése rendeltetésellenes használatnak minősül, és a bérleti szerződés bérbeadó részéről történő felmondását vonja maga után.

b./ Bérelő nem jogosult a bérleményt albérletbe adni, vagy bármilyen címen más személy/szervezet használatába átengedni, a bérleti jogot átruházni. Ezen rendelkezések megszegése esetén bérbeadót szintén megilleti a szerződés felmondásának joga.

c./ Bérbeadót a bérleményre, az ott lévő, bárki tulajdonát képező ingóságokra, készpénzre stb. őrzési-, személy- és/vagy vagyonyvédelmi kötelezettség nem terheli, ekként a bérleményben bérbeadó, bérelő, vagy harmadik személy tulajdonát képező ingóságokkal kapcsolatosan semmilyen kártérítési felelősséget nem vállal, ezekre, ekként a bérbeadó tulajdonát képező berendezési és felszerelési tárgyakra vonatkozóan a kárveszély viselésének kötelezettsége bérlelőt terheli. Bérbeadó ugyancsak kizárja felelősségét az ingatlanban bármely okból bekövetkező személyi sérülésekkel kapcsolatosan.

d./ Bérbeadó a bérlet tartamára vállalja, hogy kizárólag a bérlemény állagában esetlegesen bekövetkező elemi károk helyreállítását saját költségén elvégzi, azaz a bérlet tárgyát képező építményt elemi kár bekövetkezte esetén a bérlet céljára alkalmas állapotnak megfelelően visszaállítja. Amennyiben a rendeltetészerű használatra ez időszak alatt a bérlemény nem alkalmas, úgy bérbeadó jogosult a bérleménnyel közel azonos feltételek mellett más bérleményt biztosítani bérelő részére, vagy a bérleti szerződést felmondani. A bérleményben bármely más okból bekövetkező kár esetén a helyreállítási kötelezettség, illetve a felelősség teljes mértékben kizárólag bérlelőt, többes bérlés esetén bérlőtársakat egyetemlegesen terheli.

e./ Bérbeadó a fent leírtakkal összhangban és azt kiemelve az alábbi esetekben felelősségét kifejezetten kizárja:

1. a bérbeadó érdekkörén kívül álló, vagy felmerülő ok következtében keletkezett bármely kár;
2. a bérlet tárgyában lévő ingóságokban bekövetkező kár;
3. baleseti károk, betörés, elemi kár, vis maior.

5. Karbantartás, építési munkák

a./ Bérelő kijelenti, hogy a bérleményt megtekintett és megvizsgált állapotban veszi birtokba és annak műszaki állapotával teljes körűen tisztában van, azt maradéktalanul megismerte. Bérelő jelen okirat aláírásával ugyancsak elismeri, hogy az ingatlan alkotórészét, tartozékát képező, valamint ezek körén kívül eső, az ingatlanban található és bérbeadó tulajdonát képező alábbi ingóságokat ugyancsak rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban átvette: hűtő, mikrohullámú sütő, ágy, matrac, szék, íróasztal, fürdőszoba szekrény, egyébek:

b./ Bérelő a bérlemény állagmegóvása érdekében, az épületben észlelt hibákat köteles bejelenteni bérbeadónál (Pld. de nem kizárólagosan: festés, mázolás, csapok, zárok, kapcsolók javítása, cseréje stb.) és mindent elkövetni a kár minimálisra csökkentése érdekében. Amennyiben a káreseményt késve vagy egyáltalán nem jelentik, vagy ha a Bérelő nem teszi meg a szükséges intézkedéseket, a kár minimálisra csökkentése érdekében a Bérelő kártérítési felelősséggel tartozik.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy bérelő - erre vonatkozó külön előzetes írásbeli megállapodás hiányában - fenti munkálatok ellenértékének megtérítésére sem a szerződés hatálya alatt, sem annak megszűnését követően

semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt, azt bérbeadótól nem követelheti.

c./ Bérelő tudomásul veszi, hogy az általa folytatni kívánt és bérbeadó által írásbeli nyilatkozattal jóváhagyott tevékenység végzéséhez esetlegesen szükséges átalakítási, felújítási munkát is saját maga köteles a saját költségére elvégezni, illetőleg elvégeztetni, és bérbeadótól ezek megtérítését sem követelheti semmilyen jogcímen.

d./ Bérelő a bérleményben építési engedélyhez kötött munkát – bérbeadó hozzájárulása esetén is – csak és kizárólag építéshatósági engedély birtokában végezhet.

6. Egyéb feltételek

Bérelő köteles a bérlemény használatára vonatkozó valamennyi hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartani, valamint a házirendnek és az általános erkölcsi és magatartási normáknak megfelelően viselkedni.

Az esetleges kártevő-mentesítési feladatokat a bérleményben bérelőnek kell elvégeznie és költségeit viselnie.

Bérbeadó a szerződés időtartama alatt a rendeltetésszerű és szerződésszerű használatot bármikor ellenőrizheti bérelő szükségtelen zavarása nélkül.

Bérelő a bérlemény területén nem tart, továbbá nem engedélyezi, illetve tűri, hogy a bérleményben és a közös használatú területeken bárki a tűz-, vagy robbanásveszély kockázatát lehetővé tevő, illetve a bérleményben egyébként kárt tehető, fokozottan veszélyes, gyúlékony, robbanékony, radioaktív, vagy más ártalmas anyagot, tárgyat tartson, vagy ilyen kockázatot jelentő tevékenységet folytathasson.

Bérelő adataiban történt változást köteles bérbeadónak írásban, a változás bejegyzésétől számított 8 munkanapon belül bejelenteni.

7. Bérleti jog megszűnésének esetei

A bérleti szerződés megszűnik a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) 23-24. §-aiban szabályozott esetekben.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt saját költségén, cserhelyiség és terület, kárpótlás, lelépési díj vagy egyéb ellenérték iránti igény nélkül köteles kiüríteni és rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban, eredeti felszereltséggel (leltári jegyzőkönyv szerint) bérbeadónak átadni.

Bérelő köteles megtéríteni bérbeadónak a bérleményben található berendezéseiben keletkezett és a szokásos avulás mértékét meghaladó értékcsökkenést.

8. Felmondás

Bérbeadó az Ltv. 24. és 25. §-aiban szabályozottak szerint a szerződést írásban felmondhatja.

Amennyiben a szerződés megkötését követően olyan tény jut bérbeadó tudomására, mely szerint bérelő ellen fizetési meghagyásos-, vagy bírósági-, vagy végrehajtási eljárás indul, úgy bérbeadó jogosult 8 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék 8 napon belüli megfizetését kérni bérlelőtől, mely teljesítésének hiányában jogosult a szerződést felmondani.

Felek megállapodnak, hogy a társasházi rend bérlő, vagy az érdekkörükben, velük kapcsolatban álló személyek általi megsértése, be nem tartása, a köznyugalom megzavarása, vagy rendőri intézkedés esetén bérbeadó jogosult a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Abban a nem várt esetben, ha bérlő bármely jogcímen fennálló fizetési kötelezettsége teljesítésével 8 napot meghaladóan késedelembe esik, illetve a szerződés felmondása, illetve egyéb okból történő megszűnése esetére a bérleményt nem adja ingóságaitól kiürítve, az átvételkorival megegyező állapotban bérbeadó birtokába, úgy bérbeadó jogosult egyoldalúan, előzetes értesítés, póthatáridő tűzése nélkül az ingatlanban található közüzemi szolgáltatásokat korlátozni és/vagy kikapcsolni, továbbá jogosult akár bérlő jelenléte nélkül és/vagy akarata ellenére a bérleményt fizikailag is, - akár az állag sérelmével - birtokba venni.

Abban a nem várt esetben, ha bérlő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén az ingatlant nem adja bérbeadó birtokába, vagy nem a megállapodott állapotban, úgy a bérleti díj kétszeresével azonos összegű késedelmi kötbért köteles bérbeadónak a birtokba adásig megfizetni.

Felek megállapodnak, hogy bérbeadót bérlő által a bérleményben elhelyezett ingóságokra zálogjog illeti meg, melyre tekintettel ezek bérlő részére történő kiadását bérlői kötelezettségek teljesítéséig megtagadhatja, visszatarthatja.

Bérbeadó jelen pontban részletezett magatartásait felek sem önbíráskodásnak, sem birtokháborításnak, sem magánlaksértésnek nem tekintik, bérbeadó ezen magatartásához bérlő hozzájárul. Bérlő ezen pontban írt bérbeadói magatartással kapcsolatos birtokvédelmi jogáról jelen okirat aláírásával joglemondás hatályával véglegesen és visszavonhatatlanul lemond, azokkal kapcsolatos esetleges kárai megtérítésére igényt nem tarthat.

9. Kapcsolattartás

Minden értesítést, valamint egyéb közlést, mely jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban magyar nyelven kell megtenni. Bérbeadó elsődlegesen emailben tartja a kapcsolatot bérbeadóval, postai levélben történő értesítést súlyos szerződésszegés, rendkívüli szerződés felmondás alkalmával alkalmaz, minden egyéb esetben az emailben történő kapcsolattartást tartja elfogadottnak. Bérlő a bérleti szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az általa nyilatkozatban közölt email címet Bérbeadó adatbázisában rögzíti és minden szükséges esetben a megadott címen kommunikál a Bérlővel.

Felek megállapodnak, hogy egymáshoz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket egymás fent írt nevére és címére, tértivevényes és ajánlott, vagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen postára adtak a címzettel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást, - mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlésének napjától; ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik napon; ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a fenti, a jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy e fentiekben megadott kézbesítési címén, e szerződés megkötésétől kezdve a megállapodás teljesítéséig folyamatosan rendelkeznek és rendelkezni fognak

a postai küldemények átvételére jogosult személlyel, képviselővel. Ennek elmulasztása esetén, az átvételére jogosult személy hiányára címzettek nem hivatkozhatnak.

10. Birtokátruházás

Egyéb megállapodás hiányában a megállapodás aláírásának napján, külön birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele mellett.

11. Záró rendelkezések

Bérbeadó jelen okirat aláírásával meghatalmazást ad Nyujtóné Kassik Évának és Nyujtó Csabának, hogy őt a jelen szerződéssel kapcsolatosan teljes jogkörrel képviselje, jognyilatkozatot tegyen, a bérleti díjat és egyéb jogcímen őt megillető összeget átvegye.

Nyilatkozattételre jogosultak bérbeadó képviselője, bérlő és készfizető kezesen kívül:

Bérbeadó részéről:

Név: **Nyujtóné Kassik Éva** Cím: 2700 Cegléd, Budai út 44. Telefon: 20/9890-261

E-mail: korona.alberlethaz@gmail.com

Név: **Nyujtó Csaba** Cím: 2700 Cegléd, Budai út 44. Telefon: 70/466-3050

E-mail: korona.alberlethaz@gmail.com

Bérlő részéről:

Név:..... Cím:.....

Telefon: E-mail:

A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény "nem kereste", vagy "nem vette át" jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a jelen szerződésben írt e-mail címet bármely fél a másik fél előzetes értesítése nélkül változtatta meg és az elektronikusan küldött üzenet ezért nem jut el hozzá.

Felek megállapodnak abban, hogy a megállapodás keretében bizonyított elektronikus levelezésüket hivatalos írásos formának tekintik, adataikban bekövetkező valamennyi változásról egymás haladéktalanul értesítik.

Felek a jelen szerződésből eredhető vitás kérdéseik elbírálására kikötik a Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 2013. évi V. törvény, és az Ltv. mindenkor hatályos rendelkezései, valamint az épület házirendje az irányadók. Bérlő a házirend tartalmát jelen szerződés aláírását megelőzően megismerte, megértette, magára nézve kötelezőnek fogadja el.

Felek jelen bérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Kelt Budapest, 2020.hó.....napján

.....

bérbeadó

.....

bérlő

.....

készfizető kezes